

Dokumentnummer: 11224
letzte Aktualisierung: 26.02.1999

BGB §§ 138, 433, 759, 1030, 2247; EGBGB Art. 96

Sittenwidrigkeit wegen eines Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung bei einem Grundstücksübertragungsvertrag gegen Einräumung eines Nießbrauchsrechts sowie von Wart und Pflege

I. Sachverhalt

Die Grundstückseigentümerin A übertrug ihr Hausanwesen an ihre Nachbarn, die Eheleute B. Ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen A und B besteht nicht. Als Gegenleistung wurde ein Nießbrauchsrecht zugunsten der Veräußerin und eine lebenslange Wart und Pflege vereinbart. Etwaige Wertangaben für die im Vertrag vereinbarte Leistung und Gegenleistung enthält der notarielle Vertrag nicht.

Unter Zugrundelegung des Lebensalters der Veräußerin zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (79 Jahre) beträgt der Wert der Gegenleistung 110.000,- DM und der Wert des übertragenen Hausanwesens ca. 250.000,- DM.

Am selben Tage wurde neben dem Grundstücksüberlassungsvertrag noch ein Testament beurkundet, in welchem die Veräußerin A die Ehegatten B zu ihren unbeschränkten Erben ihres gesamten Vermögens einsetzte.

Zwischen den Vertragsbeteiligten ist es nunmehr zu Streitigkeiten gekommen. Die Veräußerin möchte sich von dem Grundstücksübertragungsvertrag „lösen“. Sie gibt vor, bei Abschluß des Überlassungsvertrages übervorteilt worden zu sein. Der Überlassungsvertrag sei von den Erwerbern B beim Notar in Auftrag gegeben und nicht mit ihr besprochen worden. Erst während der Beurkundung habe sie vom Inhalt des Vertrages Kenntnis nehmen können.

II. Frage

Kann sich die Veräußerin A insbesondere unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Rechtsgeschäften bei einem auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung von dem Vertrag lösen.

III. Rechtslage

1. Rücktrittsrecht/Anfechtung

a) Rücktrittsrecht

Anhaltspunkte für ein allfälliges Rücktrittsrecht bestehen nach dem mitgeteilten Sachverhalt nicht. Ein vertragliches Rücktrittsrecht wurde offenbar nicht vereinbart.

Ob die Voraussetzungen für ein gesetzliches Rücktrittsrecht nach §§ 325, 326 BGB vorliegen, ist dem Sachverhalt nicht zu entnehmen. Ein solches scheidet jedoch möglicherweise bereits von vornherein aus, wenn der in Rede stehende Grundstücksüberlassungsvertrag als „Leibgedingevertrag“ im Sinne der Art. 7 ff. BayAGBGB zu charakterisieren ist. Ist solches der Fall, so ist nach Art. 17 BayAGBGB im Falle von Leistungsstörungen, die durch den Verpflichteten verursacht werden, ein Rücktrittsrecht nach §§ 325, 326 BGB durch den Altenteiler ausgeschlossen.

b) Anfechtung

Auch eine „Lösung“ von dem Übertragungsvertrag aufgrund Anfechtung nach §§ 119 ff. BGB scheidet nach unserer Auffassung vorliegend aus. Anhaltspunkte dafür, daß ein Anfechtungsgrund im Sinne eines Inhalts-, Erklärungs- oder Eigenschaftsirrtums vorliegt, sind nicht gegeben. Allein die Tatsache, daß die Veräußerin „angeblich“ erst im Beurkundungstermin vom Inhalt des Vertrages Kenntnis nehmen konnte, vermag u. E. eine Anfechtbarkeit nach § 123 BGB wegen arglistiger Täuschung oder Drohung nicht zu begründen.

Soweit sich die Veräußerin möglicherweise über den Wert ihres Grundstücks sowie der „Gegenleistungen“ im Irrtum war, liegt nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Literatur lediglich ein als Anfechtungsgrund unbeachtlicher „Motivirrtum“ vor (BGHZ 16, 54, 57; OLG Brandenburg OLG-Report 1995, 99, 100; Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl. 2001, § 119 Rn. 27, 29; MünchKomm/Kramer, BGB, 3. Aufl. 1993, § 119 Rn. 114; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl. 1999, § 119 Rn. 51, jew. m. w. N.).

2. Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 und Abs. 2 BGB

a) Subjektive Voraussetzungen

Eine „Lösung“ von dem Vertrag kommt jedoch in Betracht, wenn der Vertrag sittenwidrig und deshalb nach § 138 BGB unwirksam ist. Im vorliegenden Fall könnte sich eine Sittenwidrigkeit der beabsichtigten Rechtsgeschäfte aus einem auffälligen Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ergeben.

Liegt ein Rechtsgeschäft vor, bei dem Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Mißverhältnis stehen, so kommt eine Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 oder nach § 138 Abs. 2 BGB in Betracht (Staudinger/Sack, BGB, 13. Aufl. 1996, Rn. 227; MünchKomm-Mayer-Maly, § 138 Rn. 15; Palandt/Heinrichs, § 138 Rn. 24, 65):

Für die Annahme einer Sittenwidrigkeit wegen Wuchers nach § 138 Abs. 2 BGB ist neben dem Vorliegen eines auffälligen Mißverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung erforderlich, daß die subjektiven Voraussetzungen dieser Norm vorliegen, daß also eine Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche des Bewucherten gegeben ist (Staudinger/Sack, a. a. O., Rn. 194; MünchKomm-Mayer-Maly, a. a. O., § 138 Rn. 125 ff.; Palandt/Heinrichs, a. a. O., § 138 Rn. 69 ff.). Ob diese subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB im vorliegenden Fall bei einem der Beteiligten gegeben sind, kann mangels Kenntnis der Umstände des zugrundeliegenden Lebenssachverhalts nicht beurteilt werden.

b) **Vermutung der subjektiven Voraussetzungen bei auffälligem Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung**

Im Ergebnis dürfte es für die Frage der Sittenwidrigkeit jedoch auf das Vorliegen dieser subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB nicht ankommen. In Rechtsprechung und Literatur ist mittlerweile allgemein anerkannt, daß - wenn die subjektiven Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB nicht erfüllt sind - das zugrundeliegende Rechtsgeschäft dennoch nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig und nichtig sein kann (vgl. statt aller BGH NJW 1979, 805; NJW 1990, 1595; OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 410; Staudinger/Sack, a. a. O., § 138 Rn. 227). § 138 Abs. 2 BGB enthält nach h. M. insoweit keine abschließende Regelung für Verträge, bei denen ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht (vgl. Staudinger/Sack, a. a. O., § 138 Rn. 227).

Allerdings ist ein Vertrag nicht schon dann nach § 138 Abs. 1 BGB sittenwidrig, wenn zwischen Leistung und Gegenleistung kein angemessenes Verhältnis besteht (BGHZ 87, 309, 318; BGH WM 1982, 849). Denn ein *iustum pretium* ist vielfach gar nicht feststellbar, jedenfalls aber keine verbindliche Sittennorm i. S. v. § 138 BGB ist (Staudinger/Sack, a. a. O., § 138 Rn. 230). Auch soweit marktübliche Preise bestehen, ist ein Abweichen von ihnen nicht ohne weiteres sittenwidrig. Selbst bei einem besonders groben Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung ist der Vorwurf der Sittenwidrigkeit nicht ohne weiteres begründet (BGHZ 80, 153, 155, 156; BGH NJW 1984, 2292, 2293 f.; BGHZ 125, 135, 137). Sogar größte Inäquivalenz kann, wie die Beispiele der (gemischten) Schenkung bzw. des Freundschaftsankaufs zeigen, in voller Freiwilligkeit akzeptiert und unbedenklich sein (Staudinger/Sack, a. a. O., § 138 Rn. 230). Schließlich kennt das BGB den gemeinrechtlichen Grundsatz einer *laesio enormis* nicht (Staudinger/Sack, a. a. O., § 138 Rn. 231). Daher muß für die Annahme einer Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB zu dem auffälligen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung noch ein Umstand hinzukommen, der in seiner Verbindung hiermit den Vertrag nach seiner sich aus der Zusammenfassung von Inhalt, Beweggrund und Zweck ergebenden Gesamtgestaltung als sittenwidrig erscheinen läßt (vgl. BGHZ 80, 156; BGH NJW 1957, 1274; BGHZ 87, 309, 318; BGH WM 1982, 849).

Allerdings ist die Rechtsprechung zunehmend dazu übergegangen, **bei einem krassen Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung die subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit zu vermuten**. Damit steht den Beteiligten jedoch weiterhin der Gegenbeweis offen, daß im Einzelfall diese subjektiven Voraussetzungen nicht vorliegen (BGH NJW-RR 1990, 1199; NJW-RR 1991, 589; NJW 1992, 899; NJW-RR 1993, 198; DtZ 1997, 66; OLG Jena OLG-Report 1997, 193; OLG Hamm OLG-Report 1998, 381; OLG Düsseldorf ZfIR 1997, 208, 209; OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 410; MünchKomm-Mayer-Maly, § 138 Rn. 102; Staudinger/Sack, § 138 Rn. 231 f.).

Ob ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt, muß anhand einer Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalles festgestellt werden. Von erheblicher Bedeutung sind dabei vor allem auch die **Risiken, die eine Partei zu tragen hat** (BGH NJW 1977, 2356; NJW 1982, 2767; BB 1990, 1509, 1510). Maßgeblich sind immer nur die objektiven Werte von Leistung und Gegenleistung (BGH WM 1969, 1255, 1257; NJW-RR 1993, 198, 199), ein Affektionsinteresse bleibt

außer Betracht (BGH NJW-RR 1993, 198, 199 = DNotZ 1993, 504; OLG Düsseldorf ZfIR 1997, 208, 209).

Von einem besonders groben Mißverhältnis, das nach den vorstehenden Ausführungen i. d. R. den Schluß auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten erlaubt, wird in der höchstrichterlichen **Rechtsprechung** ausgegangen, wenn der **Wert der Leistung (jedenfalls) knapp doppelt so hoch ist wie der Wert der Gegenleistung** (BGH NJW-RR 1991, 89; NJW 1992, 899; NJW 1995, 2635; ZfIR 1997, 260, 261; OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 410). Folgende Beispiele für eine Sittenwidrigkeit lassen sich anführen:

- BGH DNotZ 1993, 504, 505: 200.000,00 DM zu 125.267,00 DM;
- BGH NJW 1992, 899: 160.000,00 DM zu 85.000,00 DM;
- BGH NJW-RR 1991, 589: 400.000,00 DM zu 220.000,00 DM;
- BGH NJW-RR 1990, 950: 138.000,00 DM zu 64.480,00 DM;
- OLG Hamm OLG-Report 1998, 381: Wertdifferenz in Höhe von 78,1 % bzw. - OLG Düsseldorf ZfIR 1997, 208: Wertdifferenz von 63 %.

c) **Anwendbarkeit der Rechtsprechung auf andere Veräußerungsgeschäfte als Kaufverträge**

Soweit den veröffentlichten Entscheidungen zu entnehmen ist, handelte es sich hierbei in fast allen Fällen um reine **Kaufverträge**. Allein dies rechtfertigt nach unserer Auffassung indessen nicht den Schluß, daß ein derartiges Mißverhältnis von Leistung und Gegenleistung von der Rechtsprechung nur bei Kaufverträgen zu einer Sittenwidrigkeit führen kann.

Da die Rechtsprechung insoweit stets auf das Verhältnis von „Leistung zu Gegenleistung“ abstellt (BGH DNotZ 1993, 504; OLG München OLG-Report 1996, 38; OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 411), gelten nach unserer Auffassung die vorstehenden Ausführungen auch bei allen anderen „Austauschverträgen“, bei denen sich Leistung und Gegenleistung gegenüberstehen. Für Überlassungsverträge hat dies der BGH mit Urteil vom 03.07.1992 (DNotZ 1993, 504) ausdrücklich bestätigt. Wie sich insbesondere aus dieser Entscheidung des BGH ergibt, gelten diese Grundsätze auch bei einer sog. „gemischten Schenkung oder Teilschenkungen“ bzw. wenn sonst wie im Rahmen des Übertragungsvertrages eine Begünstigung des anderen Teils im Raum steht, entsprechend (so auch OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 410 f.; Schmenger, Neue Rechtsprechung zum Grundstückskaufvertrag, BWNotZ 1996, 55).

Wertet man die vorstehende Rechtsprechung aus, so ist jedoch festzustellen, daß allein das Werteverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht ausschlaggebend ist. Vielmehr stellt die Rechtsprechung immer auch auf die sonstigen Umstände des konkreten Einzelfalls ab (OLG Hamm OLG-Report 1998, 381; OLG Jena OLG-Report 1997, 193; OLG Köln OLG-Report 1998, 409, 410).

In dem vom BGH mit Urteil vom 21.03.1997 entschiedenen Fall (ZfIR 1997, 260, 261 f.) führte die Berücksichtigung dieser Umstände dazu, daß trotz eines groben Mißverhältnisses der Werteverhältnisse die Sittenwidrigkeit im konkreten Fall verneint wurde. Gleiches galt in dem Fall des OLG Köln vom 22.10.1997 (ZfIR 1998, 409).

Als Umstand, der im Rahmen der vorstehenden Rechtsprechung bei der Prüfung der Sittenwidrigkeit eine Rolle spielt, kommt namentlich die Geschäftserfahrenheit sowie die Kenntnis der Vertragsbeteiligten in Betracht. Insbesondere dann, wenn der eine Vertragsteil nur über ein mangelndes Urteilsvermögen verfügt, während der andere Vertragsteil besondere Erfahrungen bei dem in Rede stehenden Rechtsgeschäft hat, ist es naheliegend, bei einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung von einer Sittenwidrigkeit auszugehen (OLG Hamm OLG-Report 1998, 381, 382; OLG Jena OLG-Report 1997, 193).

Als weitere insoweit zu berücksichtigenden Umstände kommen ebenso in Betracht, ob im Hinblick auf die Bewertung der sich gegenüberstehenden Leistungen Schwierigkeiten bei der Verkehrswertermittlung bestehen, bzw. ob der Verkauf durch eine geschäftserfahrene Partei nach Einholung eines Gutachtens erfolgte (BGH ZfIR 1997, 260, 261 f.; Palandt/Heinrichs, § 138 Rn. 34).

Nach Auffassung des OLG Köln (OLG-Report 1998, 409, 411) sei ebenfalls zu prüfen, ob das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung nicht auf einer „bewußten Übervorteilung“ des Vertragspartners aufgrund eines entsprechenden Begünstigungswillens des Veräußerers beruhe und letztlich darin seine Rechtfertigung trage.

In dem vom OLG Köln zu entscheidenden Fall betrug der Wert eines Grundstücks, welches auf Rentenbasis übertragen wurde, 1,1 Mio. DM. Der Wert der Gegenleistung betrug lediglich 625.000,00 DM. Das OLG Köln bejahte zwar ein grobes Mißverhältnis im Sinne der vorstehenden Rechtsprechung zu § 138 Abs.1 BGB. Trotz dieses objektiven Mißverhältnisses sei nach Auffassung des OLG Köln jedoch eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten nicht indiziert. Hierzu führt es aus:

„Weder weist die Vertragsausgestaltung ungewöhnliche Umstände zum Nachteil des Erblassers auf (wie etwa eine unterbliebene Wertsicherung der Rente, ...) noch bestehen Anhaltspunkte für eine innere Einstellung des Antragsgegners, die eine bewußte Übervorteilung des Erblassers nahelegen könnte.“

Insoweit bezieht sich das OLG Köln auf die bereits erwähnte Entscheidung des BGH vom 03.07.1992 (DNotZ 1993, 504). Als besonderen Umstand wertete das OLG Köln weiterhin die Tatsache, daß

„der Erblasser neben dem Grundstücksübertragungsvertrag mit dem Antragsgegner am selben Tag ein notarielles Testament errichtet hat, in welchem er die beiden Kinder des Antragsgegners und dessen Lebensgefährtin zu seinen alleinigen unbeschränkten Vollerben eingesetzt hat. Dies lege in der Zusammenschau mit der Ausgestaltung des Übertragungsvertrages durchaus die Annahme nahe, daß der Erblasser mit der Übertragung des Anwesens an den Antragsgegner diesen jedenfalls mittelbar auch begünstigen wollte.“

3. Anwendung auf den vorliegenden Sachverhalt

Überträgt man die vorstehenden Ausführungen auf den vorliegenden Sachverhalt, so könnte u. E. durchaus angenommen werden, daß – unter Zugrundelegung der von Ihnen angegebenen Werte – **ein grobes Mißverhältnis** zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Dem Wert des Grundstückes von 250.000,- DM stehen lediglich Gegenleistungen in Höhe von 110.000,00 DM entgegen.

Ob allerdings dieses „grobe Mißverhältnis“ auch eine entsprechende verwerfliche Gesinnung der Begünstigten indiziert, erscheint fraglich. Insbesondere im Hinblick auf die Rechtsprechung des OLG Köln (OLG-Report 1998, 409, 411) sind daneben auch sämtliche weitere Umstände des konkreten Einzelfalls zu berücksichtigen. Von Bedeutung ist demgemäß nach unserer Auffassung auch die Tatsache, daß die Veräußerin A am selben Tag der Beurkundung des Grundstücksübertragungsvertrages auch ein notarielles Testament verfaßt hatte, mit welchem sie die Grundstückserwerber B gleichzeitig zu ihren alleinigen unbeschränkten Erben eingesetzt hat. Entsprechend den Ausführungen des OLG Köln (OLG-Report 1998, 409, 411) könnte dies als Indiz dafür gewertet werden, daß es der Veräußerin A letztlich nicht allein darum ging, einen „wertmäßig ausgewogenen“ Grundstücksübertragungsvertrag mit den Eheleuten B zu vereinbaren. Vielmehr liegt u. E. insoweit der Schluß nahe, daß es ihr – jedenfalls auch – darum ging, die Eheleute B zu begünstigen und dabei gleichzeitig auch ihre Versorgung im Alter zu sichern. Dies könnte letztlich dafür sprechen, im Ergebnis eine Sittenwidrigkeit im vorliegenden Fall zu verneinen.

Nach unserer Auffassung kann hierüber in einem Gutachten jedoch nicht abschließend Stellung genommen werden. Maßgeblich sind insoweit sämtliche Umstände des konkreten Einzelfalls. Diese sind uns nicht bekannt. Als weiter zu berücksichtigender Umstand kommt nach unserer Auffassung insbesondere der Frage entscheidende Bedeutung zu, ob die Grundstückserwerber B Kenntnis von den Wertrelationen hatten, insbesondere über entsprechende Erfahrungen im Grundstücksverkehr verfügten. Ebenso zu berücksichtigen sind nach unserer Auffassung aber auch derartige Kenntnisse bei der Veräußerin A.

Im Ergebnis muß es daher aufgrund des uns mitgeteilten Sachverhalts grundsätzlich als offen bezeichnet werden, ob man die vorstehende vertragliche Vereinbarung wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB für unwirksam hält oder nicht.